



DECLARATION DU GERANT STATUTAIRE RESULTATS ANNUELS CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2019-2020



Information réglementée

Le 27 novembre 2020 - Sous embargo jusqu'à 17h40

**CROISSANCE ET RESILIENCE DU PORTEFEUILLE HYBRIDE D'ASCENCIO
- SUPERMARCHES & RETAIL PARKS -
EPRA Earnings en progression de 2,8%
DIVIDENDE EN HAUSSE DE 4,3%**

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 44,55 millions EUR, en progression de 7,1 % (avant impact Covid)
- **EPRA Earnings** : 29,42 millions EUR, en progression de 2,8 %
- **Coût moyen de l'endettement** : diminution : de 1,87 % au 30/09/2019 à 1,84 %

RÉSULTATS PAR ACTION

- **EPRA Earnings** : 4,46 EUR par action contre 4,34 EUR par action au 30/09/2019
- **NAV EPRA** : 54,95 EUR par action contre 57,13 EUR par action au 30/09/2019

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES (HORS IFRS 16)

- **Juste valeur** : forte progression : 690,5 millions EUR contre 622,9 millions EUR au 30/09/2019
- **Taux d'occupation** : en progression : 97,7 %, contre 97,3% au 30/09/2019

STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement¹** : 48,7 % au 30/09/2020

DIVIDENDE POUR L'EXERCICE 2019/2020

- Proposition de distribution d'un dividende brut de 3,65 EUR par action, en hausse de 4,3%

¹ Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 28 avril 2018 relatif aux SIR.

Synthèse de l'activité 2019/2020 marquée par le Covid-19

Le 1^{er} semestre de l'exercice s'est déroulé dans un contexte qui s'est progressivement dégradé en raison de la crise sanitaire, laquelle a démarré en décembre 2019 en Chine.

Il a été marqué pour Ascencio par un investissement important de 91 millions EUR, frais inclus, portant sur 5 actifs alimentaires dans le sud-est de la France. La réalisation de cette opération marque la volonté d'Ascencio de renforcer son exposition au secteur alimentaire. Celui-ci constitue son ADN et une composante essentielle et stratégique de son portefeuille.

La part du secteur alimentaire dans le portefeuille d'Ascencio est passée de 33% au 30/09/2019 à 40% au 30/09/2020.

Cet investissement, financé à 100% par endettement, génère des revenus locatifs annuels de 4,7 millions EUR et porte les loyers des baux en cours de 42,4 millions EUR par an au 30/09/2019 à 47,2 millions EUR au 30/09/2020. Il a été réalisé tant avec le concours de banquiers traditionnels d'Ascencio qu'avec de nouveaux partenaires financiers majeurs sur le marché français.

Mi-mars 2020, la crise sanitaire a forcé les gouvernements de la majorité des pays européens à imposer la fermeture des commerces avec pour exception le secteur alimentaire et certains commerces de première nécessité.

Au cours du mois de mai, les commerces ont progressivement rouvert en fonction de leur secteur d'activité : les jardineries, les magasins de bricolage et les merceries dans un premier temps, suivis par l'ensemble des commerces à l'exception de l'Horeca.

La crise sanitaire n'a pas impacté les résultats du 1^{er} semestre clôturé le 31/03/2020. Les loyers étant facturés et payables par anticipation, les arriérés de paiement en date du 31 mars 2020 provoqués par la crise du Covid-19 étaient non significatifs et n'ont pas généré de réductions de valeur à la date du 31/03/2020.

A partir du 1^{er} avril, de nombreux retailers (hors secteur alimentaire) ont suspendu le paiement de leur loyer en raison de la fermeture de leur commerce.

Ascencio a mené un dialogue responsable avec chacun de ses retailers non alimentaires en vue de les aider à faire face aux défis de cette crise, au cas par cas et en fonction des difficultés spécifiques qu'ils connaissaient et de leur capacité financière propre. Ascencio a proposé un échelonnement du paiement des loyers d'avril et mai et/ou une annulation partielle de ceux-ci à ses clients non alimentaires dont l'activité a été fortement impactée par la crise. Les retailers n'ayant pas été affectés, ou très faiblement, n'ont en revanche bénéficié d'aucune mesure d'accompagnement. C'est le cas notamment des magasins alimentaires et de première nécessité qui sont restés ouverts durant le confinement.

Au 30/09/2020, Ascencio avait conclu un accord avec la totalité de ses locataires belges et espagnols. En France, un accord était signé avec un grand nombre de locataires.

A la date d'aujourd'hui un accord a été trouvé pour 94% des loyers du portefeuille français.

Au 30/09/2020 Ascencio a estimé l'impact de la crise du Covid-19 sur les revenus locatifs de l'exercice à 1,64 millions EUR correspondant à des annulations partielles des loyers des mois d'avril et mai 2020 en faveur de certains retailers, soit un montant inférieur à l'impact estimé au 30/06/2020 (2,04 millions EUR).

Ce montant de 1,64 millions EUR se compose de 1,08 millions EUR de notes de crédit déjà émises au 30/09/2020 et 0,56 millions EUR de notes de crédit encore à émettre (montant estimé sur base des négociations en cours au 30/09/2020).

La crise sanitaire a également accentué les difficultés de certaines enseignes, qui se trouvent aujourd'hui en procédure de redressement judiciaire ou ont été déclarées en faillite, dont Orchestra et Brantano. Les réductions de valeur sur créances commerciales enregistrées durant l'exercice s'élèvent à 0,58 millions EUR (contre 0,22 millions EUR l'exercice précédent).

Cependant, l'impact des retailers en difficultés sur les résultats de la Société a été fortement limité en raison de positionnement du portefeuille d'Ascencio sur le retail de périphérie.

En effet, le retail de périphérie présente un profil « corona-safe » pour le consommateur. Cela a permis aux retailers actifs en périphérie une reprise rapide des activités et un rattrapage de la consommation non saisonnière, particulièrement pour les secteurs du bricolage, de l'habitat et du sport.

En outre le retail de périphérie, de par ses localisations, ses vastes parkings, ses loyers attractifs et ses surfaces commerciales flexibles favorise l'agilité financière et opérationnelle des retailers, agilité nécessaire au développement de leur stratégie omnicanale.

Ces deux caractéristiques démarquent très favorablement le retail de périphérie en comparaison au retail de centre-ville et de shopping center.

A l'exception de 6 emplacements sur les 370 du portefeuille d'Ascencio, tous les locataires en redressement judiciaire ont, dans le cadre de leur plan de continuité, pris la décision de poursuivre l'exploitation des magasins du portefeuille d'Ascencio. En particulier, 4 des 5 magasins Orchestra d'Ascencio poursuivent leurs activités. En ce qui concerne Brantano, Ascencio n'est propriétaire que d'un seul magasin de la chaîne et la cellule commerciale a déjà été relouée à une autre enseigne.

Le portefeuille d'Ascencio a clairement démontré sa résilience et son caractère solide dans le contexte de la crise sanitaire.

Le secteur de la distribution alimentaire a pu poursuivre ses activités durant la crise et représente 40% des loyers contractuels annuels d'Ascencio. L'alimentaire a démontré sa résistance face à la pandémie et a confirmé l'impact limité de l'e-commerce sur ses activités.

Les secteurs du bricolage, de l'électro-multimédia et des jardineries représentent également un socle important du portefeuille avec 16,1% des loyers annuels. Ces secteurs ont relativement peu souffert de la crise.

Malgré la crise sanitaire, Ascencio clôture son exercice 2019/2020 sur des résultats en progression, tant en termes de revenus locatifs (+7,1 % avant impact Covid) que de résultat EPRA (+2,8 %).

Résultats consolidés annuels de l'exercice 2019/2020

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
REVENUS LOCATIFS	44.555	41.585
Charges relatives à la location	-2.224	-225
Charges locatives et taxes non refacturées	-183	-162
RÉSULTAT IMMOBILIER	42.148	41.198
Charges immobilières	-2.711	-3.585
Frais généraux	-3.881	-3.807
Autres recettes et frais d'exploitation	-4	73
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	35.551	33.879
<i>Marge opérationnelle (*)</i>	79,8%	81,5%
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêts	-5.308	-4.376
Autres charges financières	-334	-388
Impôts	-489	-488
EPRA EARNINGS	29.420	28.628
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-41	963
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-20.520	-399
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur le portefeuille	-20.561	564
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	316	-8.570
Exit Tax	0	969
Impôts sur résultat sur vente	0	0
Impôts différés	71	-242
RÉSULTAT NET	9.246	21.348

(*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 11 et 12.

Sous l'effet de l'acquisition de 5 supermarchés Casino le 6 mars 2020, les revenus locatifs de l'exercice progressent de 7,1% et s'élèvent à 44,55 millions EUR (avant impact Covid) contre 41,58 millions EUR l'exercice précédent.

Le tableau ci-après reprend les revenus locatifs par pays :

REV ENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2020		30/09/2019	
Belgique	25.567	57%	25.435	61%
France	17.033	38%	14.224	34%
Espagne	1.955	4%	1.926	5%
TOTAL	44.555	100%	41.585	100%

A périmètre constant, les loyers progressent de 0,65 % sur l'ensemble du portefeuille (avant impact Covid).

Par pays, la variation à périmètre constant est la suivante :

- Belgique : +0,74 %
- France : +0,35 %
- Espagne : +1,52 %

Les charges relatives à la location enregistrent une forte augmentation et s'élèvent à 2,22 millions EUR contre 0,22 millions l'exercice précédent. Ces charges comprennent

- d'une part les réductions de valeur sur créances commerciales à hauteur de 0,58 millions EUR (contre 0,22 millions EUR l'exercice précédent) ;
- d'autre part les annulations de loyers consenties à certains locataires non alimentaires à hauteur de 1,64 millions EUR dans le cadre de la fermeture des commerces non essentiels.

Après prise en compte des annulations de loyers liées au Covid-19 et des réductions de valeur sur créances, le **résultat immobilier** atteint 42,15 millions EUR (+ 2,3 % par rapport au 30 septembre 2019).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 35,55 millions EUR (33,88 millions EUR au 30 septembre 2019). **La marge opérationnelle**² s'établit à 79,8 %.

Les **charges d'intérêts**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 5,31 millions EUR (4,38 millions EUR au 30 septembre 2019). L'augmentation (+ 0,93 million EUR) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent résulte du financement par endettement de l'acquisition des 5 supermarchés Casino.

Le **coût moyen de l'endettement**² (marges et coût des instruments de couverture inclus) est de 1,84 % (contre 1,87% en 2018/2019).

Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le ratio de couverture du Groupe est actuellement de 81,3 % et sur base du niveau d'endettement financier au 30 septembre 2020, est supérieur à 70 % jusqu'en juin 2025.

Après déduction de la charge fiscale sur les actifs français et espagnols, l'**EPRA Earnings** s'élève au 30 septembre 2020 à 29,42 millions EUR, soit une progression de 2,8% par rapport au 30 septembre 2019.

Les immeubles de placement ont enregistré une baisse de valeur de 20,6 millions EUR :

- A périmètre constant la juste valeur du portefeuille d'immeubles diminue de 2,38% (-14,8 millions EUR) par rapport au 30/09/2019. Cette diminution résulte principalement de la réduction de valeur de quelques sites non alimentaires en repositionnement.
- Par ailleurs, la comptabilisation à la juste valeur des 5 supermarchés Casino acquis en mars, a généré un écart de 5,7 millions EUR par rapport au prix d'acquisition acte en mains, représentant les frais et droits de mutation payés.

La juste valeur des instruments de couverture de taux a augmenté de 0,32 millions EUR.

Le **résultat net** s'établit à 9,25 millions EUR contre 21,35 millions EUR au 30 septembre 2019.

² Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir lexique à la fin du présent rapport financier.

Bilan consolidé au 30 septembre 2020

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
ACTIF	713.716	635.806
Immeubles de placement	697.639	622.894
Autres actifs non courants	1.506	1.736
Actifs détenus en vue de la vente	0	847
Créances commerciales	7.441	4.107
Trésorerie	4.710	4.650
Autres actifs courants	2.420	1.573
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	713.716	635.806
Capitaux propres	349.130	363.124
Dettes financières non courantes	293.738	165.742
Autres passifs non courants	14.656	14.689
Impôts différés	832	903
Dettes financières courantes	42.494	81.430
Autres passifs courants	12.866	9.918
RATIO D'ENDETTEMENT (*)	48,7%	40,5%

(*) Calculé conformément à l'AR du 13/07/2014 modifié par l'AR du 23/04/2018, relatif aux SIR.

A l'actif

Au 30 septembre 2020, les immeubles de placement (hors IFRS 16) sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40) pour un montant de 690,5 millions EUR. Ils représentent 98,0 % de l'actif consolidé, dont

- 368,3 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique ;
- 292,6 millions EUR pour les immeubles situés en France ;
- 29,5 millions EUR pour les immeubles situés en Espagne.

Au passif

Au passif, les dettes financières (non courantes et courantes) s'élèvent à 336,2 millions EUR (247,2 millions EUR au 30 septembre 2019).

L'augmentation des dettes financières au 30/09/2020 (+ 89 millions EUR par rapport au 30/09/2019) résulte principalement du financement par endettement de l'acquisition de 5 supermarchés Casino en France en mars 2020.

Dans le cadre de cette acquisition

- 73 millions EUR de nouveaux crédits bancaires ont été mis en place, tant auprès de banques partenaires de longue date qu'au travers de nouvelles lignes bancaires françaises ;
- Ascencio a augmenté la taille de son programme de billets de trésorerie de 50 à 100 millions EUR en janvier 2020 en vue d'accroître ses émissions à court terme (durée inférieure ou égale à un an) et de développer un encours à long terme (plus d'un an). Une première émission d'une durée de 4 ans a ainsi été réalisée le 5 mars auprès d'un investisseur institutionnel.

Les dettes financières se répartissent en six types de financement :

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Crédits bancaires roll over	262.600	190.300
Billets de trésorerie	41.000	50.000
Medium term note	20.000	0
Crédits d'investissement	5.017	6.327
Location-financement	410	544
Dettes de location (IFRS 16)	7.205	0
Dettes financières totales	336.232	247.172

Au 30/09/2020, Ascencio dispose de 338,5 millions EUR de crédits bancaires roll over utilisables par avances. Le solde non utilisé de ces lignes s'élève à 75,9 millions EUR.

Aucune ligne de crédit bancaire utilisable roll over ne vient à échéance durant le prochain exercice 2020/2021.

L'encours de billets de trésorerie s'élève à 41 millions EUR au 30/09/2020. Les émissions de billets de trésorerie sont en permanence couvertes par des lignes de crédits bancaires non utilisées, qui sont activées en cas de modification de l'encours des billets.

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16, les dettes financières comprennent depuis le 01/10/2019 les dettes liées aux droits d'usage de terrains qui sont désormais inscrits à l'actif du bilan, soit un montant de 7,2 millions EUR au 30/09/2020.

Les autres passifs non courants de 14,7 millions EUR comprennent la juste valeur des instruments de couverture de taux (12,5 millions EUR contre 12,8 millions EUR au 30 septembre 2019).

Le ratio d'endettement consolidé s'élève à 48,7% au 30 septembre 2020, contre 40,5% au 30 septembre 2019.

Portefeuille immobilier au 30 septembre 2020

Au 30 septembre 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier (hors IFRS 16) s'élève à 690,5 millions EUR contre 622,8 millions EUR au 30 septembre 2019.

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
SOLDE DE DÉBUT DE PERIODE	622.894	619.029
Acquisitions	88.106	10.304
Cessions	0	-5.192
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	0	-847
Variation de juste valeur	-20.520	-399
SOLDE DE FIN DE PERIODE	690.481	622.894

Investissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2019/2020, Ascencio a réalisé 87,8 millions EUR d'investissements.

Ceux-ci ont porté principalement sur l'acquisition en date du 6 mars 2020 de 5 supermarchés Casino situés dans le sud-est de la France (Aix-en-Provence, Antibes, Marseille, Le Rouret et Mouans-Sartoux).

Ascencio a également construit une nouvelle cellule de 2.139 m² pour Aldi sur son site de Hannut (Belgique) et a agrandi le site Grand Frais à Nîmes (France).

Désinvestissements de l'exercice :

Il n'y a pas eu de désinvestissement durant l'exercice 2019/2020.

Variation de valeur :

Globalement, les immeubles de placement disponibles à la location ont enregistré une baisse de valeur de 20,6 millions EUR, commentée ci-avant.

Répartition géographique du portefeuille :

Au 30 septembre 2020, la répartition du portefeuille (hors projets de développement et hors IFRS 16 - droit d'usage de terrains) entre les 3 pays dans lesquels Ascencio est présente est la suivante :

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR) (%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation (%)	Rendement brut (%)
Belgique	378.032	368.321 53,4%	25.987	96,4%	6,87%
France	310.879	292.220 42,3%	19.251	99,2%	6,19%
Espagne	30.518	29.525 4,3%	1.959	100,0%	6,42%
TOTAL	719.429	690.066 100%	47.197	97,7%	6,56%

Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,7%, contre 97,3% au 30 septembre 2019.

Données consolidées par action

NOMBRE D'ACTIONNAIRES	30/09/2020	30/09/2019
Nombre moyen pondéré d'actions	6.595.985	6.595.985
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985
RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	30/09/2020	30/09/2019
EPRA Earning (EUR)	4,46	4,34
Résultat net par action (EUR)	1,40	3,24
	30/09/2020	30/09/2019
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	349.130	363.124
VAN par action (EUR)	52,93	55,05
Retraitements :		
Impôts différés (000 EUR)	832	903
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	12.483	12.800
Valeur d'actif net EPRA (000 EUR)	362.445	376.826
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
Valeur d'actif net EPRA par action (EUR)	54,95	57,13

Attestation du commissaire

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas fait apparaître de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprise dans le communiqué.

Affectation du résultat de l'exercice 2019/2020

Compte tenu des résultats de l'exercice 2019/2020, le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale du 29 janvier 2021 de distribuer un dividende brut de 3,65 EUR par action, soit une hausse de 4,3 % par rapport à l'exercice précédent.

Perspectives

Le coronavirus a déstabilisé le commerce de détail avec une seconde vague de contaminations au niveau mondial.

Le gouvernement belge a imposé la fermeture d'un grand nombre de commerces non alimentaires pour une période de 6 semaines allant du 2 novembre 2020 au 13 décembre 2020. Le gouvernement français a imposé la fermeture des commerces non alimentaires jusque fin novembre 2020.

En Espagne, les mesures sont prises par les instances régionales et locales. Les retailers d'Ascencio ont pu rester partiellement ouverts.

Toutefois, ce nouveau confinement touche moins de retailers du portefeuille d'Ascencio que celui des mois d'avril et de mai. En effet, outre les supermarchés, davantage de commerces considérés comme essentiels n'ont pas été contraints de fermer (magasins de bricolage, jardinerie, magasins de produits d'hygiène et de soins,...).

60% du portefeuille d'Ascencio n'est pas impacté par ces fermetures (contre 40% en mars dernier).

Ascencio continue à entretenir un dialogue responsable avec ses locataires.

Les perspectives de l'exercice 2020/2021 seront principalement influencées par les éléments suivants :

- L'agilité financière et opérationnelle des retailers d'Ascencio à accélérer l'adaptation de leur business model en raison de la pandémie et de la digitalisation du secteur vers une stratégie faisant la part belle à l'omnicanalité ;
La première vague a clairement démontré que le retail de périphérie et l'alimentaire constituent indéniablement le segment du retail le plus propice à cette agilité par rapport aux commerces de centre-ville et de shopping center.
- L'évolution et la durée de la pandémie ;
- La bonne tenue du portefeuille immobilier solide et résilient d'Ascencio qui bénéficiera alors pleinement des loyers de l'investissement réalisé en mars 2020 ;
- Les incertitudes macro-économiques qui pourraient influencer la juste valeur du portefeuille d'Ascencio.

Il est cependant actuellement encore trop tôt pour évaluer l'impact de la deuxième vague du covid-19 sur l'exercice 2020/2021 de la Société qui a débuté le 01/10/2020.

Calendrier financier³

Assemblée générale ordinaire	29 janvier 2021 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2020	4 mars 2021
Rapport financier semestriel au 31 mars 2021	11 juin 2021
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2021	5 août 2021
Communiqué annuel au 30 septembre 2021	25 novembre 2021
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2022 à 14h30

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2020 consultable sur le site www.ascencio.be au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 29 janvier 2021.

Pour tout renseignement complémentaire :

Stéphanie VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel
Tél : +32 (0)71.91.95.00
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Michèle DELVAUX

Chief Financial Officer
Tél : +32 (0)71.91.95.00
michele.delvaux@ascencio.be

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer
Tél : +32 (0)71.91.95.00
vincent.querton@ascencio.be

³ Ces dates sont sous réserve de modification.

RÉCONCILIATION DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP)

Suite à l'entrée en vigueur de la directive « ESMA guidelines on Alternative Performance Measures » de la European Securities and Markets Authority (ESMA), les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque(*).

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2019/2020 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		30/09/2020	30/09/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	35.551	33.879
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	44.555	41.585
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	79,8%	81,5%

Coût moyen de l'endettement

		30/09/2020	30/09/2019
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI hors IFRS 16) (000 EUR)		5.193	4.376
Commissions de non-utilisation de crédits		251	313
Frais de mise en place des crédits		31	33
Variation de valeur des options CAP		0	17
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	5.474	4.739
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	297.793	252.755
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A / B	1,84%	1,87%

Ratio de couverture

(000 EUR)		30/09/2020	30/09/2019
Dettes financières à taux fixe		87.029	53.035
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		180.500	107.500
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		0	55.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	267.529	215.535
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE		61.498	31.636
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	329.027	247.172
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	81,3%	87,2%

EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	9.246	21.348
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	20.174	7.279
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	20.520	399
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	41	-963
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers	-316	8.570
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	-969
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-71	242
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)	29.420	28.628
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	4,46	4,34

VAN EPRA

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)	349.130	363.124
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	52,93	55,05
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN DILUÉE, APRÈS L'EXERCICE D'OPTIONS, DES DETTES CONVERTIBLES OU D'AUTRES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES	349.130	363.124
A inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente	0	0
A exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	12.483	12.800
(v.a) Impôts différés	832	903
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
A inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	362.445	376.827
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	54,95	57,13